



LE LOGEMENT SOCIAL EN BRETAGNE

Repères 2024

©Aiguillon Construction



Association régionale
de l'Habitat Social



185 443 logements familiaux gérés (dont 22% de maisons) **et 32 928 places en hébergement collectif** (sources RPLS 2024 et Harmonia 2023).

Source CREHA Ouest 2024



8,2 % de taux de rotation



1 ménage sur 2 est constitué d'une personne seule



52 % des locataires sont bénéficiaires de l'APL



15 979 attributions **et 98 465** demandes en cours



Moins d'1 demande sur 3 est une demande de mutation



6 043 nouveaux logements locatifs sociaux agréés (PLUS/PLAI/PLS) source DREAL

Source Harmonia 2023



819 M€ investis dans la production locative et accession (+ 25% depuis 2018)



358 M€ investis dans la réhabilitation et le gros entretien (en hausse depuis 2022, plus faible qu'en 2021)



1 017 logements en accession neuve livrés (source SGA)



11 626 emplois générés dans le secteur du bâtiment (+27% depuis 2018)

32

organismes employant

+3200

salariés, adhérent à l'Association Régionale des Organismes Hlm

4

missions



Représentation du mouvement



Interface instances nationales



Animation professionnelle



Appui inter-organismes

Cette plaquette retrace l'activité des 32 organismes adhérents à l'ARO Hlm Bretagne. Ne sont pas intégrés les 6 000 logements sociaux communaux, ni les 2 701 logements gérés par la Foncière Logement, ICF Atlantique, la SNI, La Nantaise d'Habitation, SOLIHA Bretagne, Habitat et Humanisme, Immobilière Podeliha, Entreprendre pour humaniser la dépendance.

Pour plus d'infos :

www.arohlm-bretagne.org

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sources : ARO Hlm Bretagne / CREHA Ouest / OPS 2022

Une forte augmentation de la demande



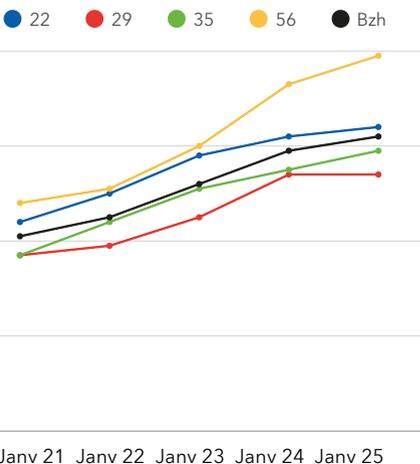
©Virginie Damion

⇒ Une progression de 49 % sur 6 ans et de 2 % en 2024.

⇒ Une pression de la demande en hausse sur l'ensemble des départements.

Pression de la demande

Nombre de demandes /
Nombre d'attributions



98 465 demandes en cours fin 2024

dont 2/3 concernent des demandeurs non logés dans le parc Hlm

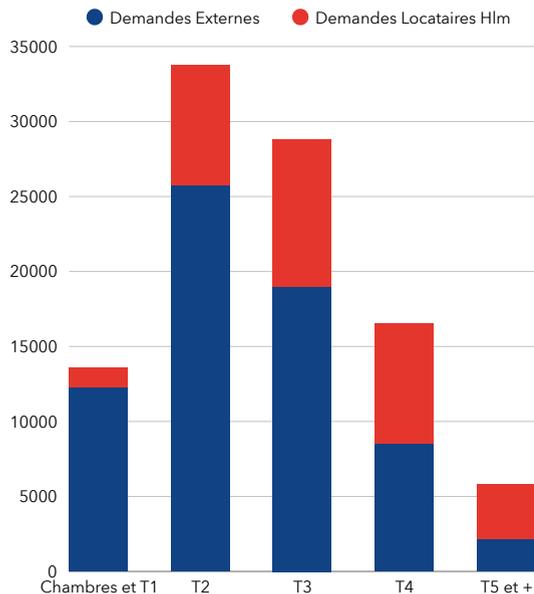
- ⇒ Délai moyen d'attente des demandeurs : 21,3 mois (18,3 mois pour les demandes externes et 27,9 mois pour les demandes de locataires Hlm).
- ⇒ 70 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm(1).
- ⇒ 51 % des demandeurs sont des personnes seules.
- ⇒ 28 % des demandeurs sont des familles monoparentales.
- ⇒ 64 % des demandes portent sur des T2 et des T3.
- ⇒ 8 % des ménages ont besoin d'un logement adapté à un handicap.

(1) Les plafonds Hlm :

- 60 % des plafonds PLUS =
 - 1 160 €/mois* pour une personne seule
 - 2 249 €/mois* pour un couple avec 2 enfants
- 20 % des plafonds PLUS =
 - 386 €/mois* pour une personne seule
 - 750 €/mois* pour un couple avec 2 enfants

* Revenu Fiscal de Référence

Les demandes par typologie de logement

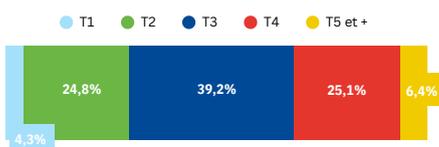


GESTION, REQUALIFICATION ET ENTRETIEN DU PARC DE LOGEMENTS

Source : RPLS au 01.01.2024

⇒ 35 451 logements se situent en QPV, soit environ 1000 logements supplémentaires dans la nouvelle géographie prioritaire (2 QPV sortis et 3 nouveaux).

Typologie du patrimoine locatif



Réhabilitation et entretien du parc

⇒ 358 millions d'€ investis dans la réhabilitation et le gros entretien.

⇒ Une performance énergétique supérieure à la moyenne nationale : plus de 59 % du parc classé en A/B/C (contre 33 % au niveau national) et moins de 1 % classé en étiquette F/G (source RPLS 2024).

En 2024, 848 places en hébergement collectif ont été agréées, soit :

- ➔ 240 places agréées en résidence autonome
- ➔ 49 places agréées en FPH
- ➔ 421 places agréées pour les jeunes (dont FJT)
- ➔ 37 places en résidence étudiante

Source DREAL Bretagne



PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

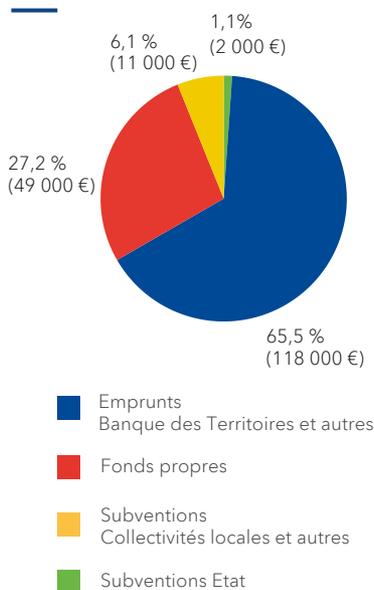
Sources : DREAL Bretagne, SIAP, Harmonia 2023.

6 043 logements sociaux agréés en 2024 (104% des objectifs atteints)

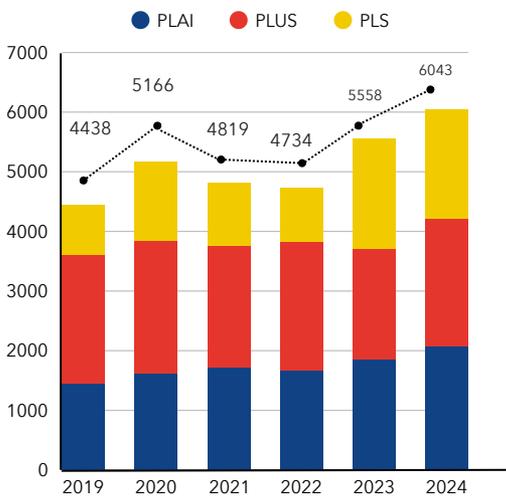
- ⇒ 4219 logements PLUS/PLAI et 1824 logements PLS financés, 848 places en hébergement collectif.
- ⇒ 513 PLAI + engagés dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU en 2024.
- ⇒ La VEFA représente 35% de la production neuve (48% en 2023).
- ⇒ 657 millions d'€ investis en 2023 par les organismes dans la production neuve locative.

Plan de financement moyen d'un logement PLUS/PLAI neuf en 2023

Prix de revient moyen pour un T3 : 180 000 €/logement



Nombre de logements agréés



Des politiques locales de l'habitat dynamiques :

- ⇒ 11 délégataires des aides à la pierre au 31 décembre 2024
- ⇒ 49 PLH pour 60 EPCI en Bretagne.



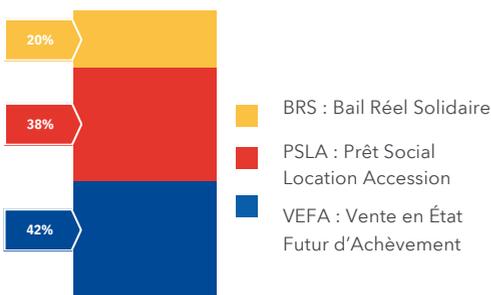
ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET SYNDIC

Sources : SGA HLM et Harmonia 2023.

Une activité qui se contracte et qui évolue

- ⇒ 155 M€ investis en 2023.
- ⇒ 44 opérations mises en chantier en 2024 représentant 567 logements.
- ⇒ 1 017 logements en accession livrés en 2024

Accession sociale livraisons



5 millions d'euros d'aides versées à des ménages modestes par les SACICAP du réseau PROCIVIS dans le cadre de leurs missions sociales (aides aux propriétaires occupants et aux copropriétés dégradées).



©OPAC Quimper de Cornouaille

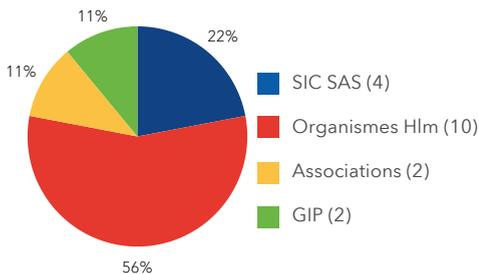


Le succès des Organismes de Fonciers Solidaires

Le BRS en Bretagne en 2024

18 OFS agréés dont :

- 2 nouveaux OFS en 2024
 - OFS Breizh Coop
 - OFS Lorient Agglomération
- 10 organismes de logement social agréés OFS



Source : Dreal Bretagne

A retenir sur l'accession

- Des accédants isolés, moins jeunes avec davantage de revenus et d'apports et un coût du crédit plus fort (nouvelle cible de ménages pour les opérateurs).

- A prix de sortie équivalent, en 7 ans, le logement a perdu une pièce (+600€/m² en coût de construction + inflation/charges).

- Une adaptation nécessaire de l'activité accession sociale au contexte actuel (ZAN, SNBC, délais et coûts de production...) : dans l'existant, plutôt en collectif, selon des natures de travaux complexes (moyens internes, financements spécifiques...)

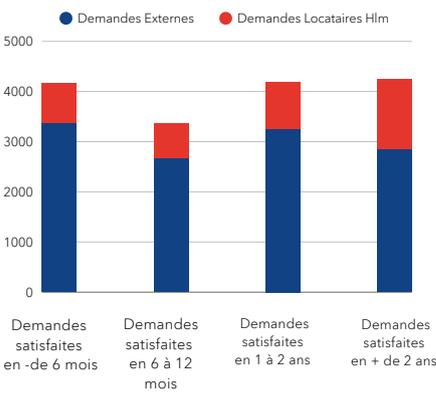
- Un enjeu sur le parc privé et le développement des copros (gestion à terme, nouveaux métiers au sein des organismes HLM, revente...).

Baisse des attributions

- ⇒ 15 979 attributions de logements en 2024
- ⇒ Baisse des attributions de 3 % entre 2023 et 2024 (-22 % par rapport à 2019)
- ⇒ 76% des attributions à des demandeurs externes
- ⇒ 47 % des demandes satisfaites avaient moins d'un an
- ⇒ Délai moyen d'attribution = 18.6 mois, alors qu'il était de 17.7 mois en 2023.



Délai de satisfaction des demandes



Stabilité de l'occupation du parc social

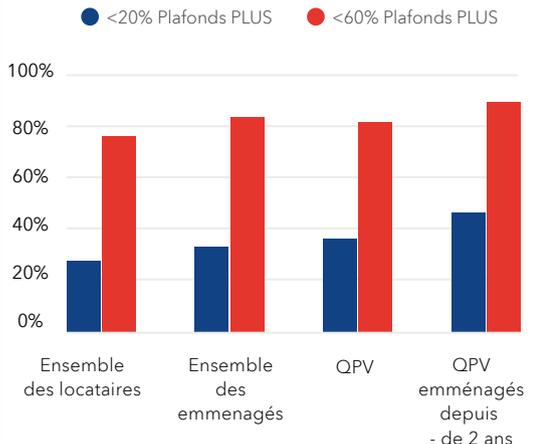
Selon l'enquête OPS réalisée en 2022

- ⇒ 67 % des locataires ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS
- ⇒ Près d'1 locataire sur 4 dispose de revenus inférieurs à 20 % des plafonds
- ⇒ En QPV c'est 1 locataire sur 3 qui est en-dessous de 20 % des plafonds
- ⇒ 48 % de personnes seules
- ⇒ 25 % de familles monoparentales
- ⇒ 52 % des locataires bénéficient de l'APL (1/3 des Loyers et charges)

Qui sont les nouveaux locataires ?

- Plus de 3 locataires sur 4 ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds
- 33 % ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds
- 37 % sont des personnes seules
- 37 % sont des familles monoparentales
- 74 % des ménages comportent un seul adulte
- 28 % ont - de 30 ans
- 27 % ont + de 50 ans
- + de 8 logements attribués sur 10 sont des appartements
- 41 % sont des T3

Les revenus des locataires en % des plafonds Hlm





Association régionale
de l'Habitat Social

ARO Hlm Bretagne
130 rue Eugène Pottier 35000 Rennes
Tél. : 02 99 35 02 75
www.arohlm-bretagne.org